



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 129 483  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CIBORA EIENDOM II AS  
Forretningsadresse: Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf-Erik Halmrast  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-3 000	85 575
Annen driftskostnad	2	532 858	41 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>529 858</b>	<b>127 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-529 858</b>	<b>-127 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		51 468 963	3 923 566
Annen finansinntekt		117 052	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 586 015</b>	<b>3 923 566</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		20 980	18 008
Annen finanskostnad			3 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 980</b>	<b>21 101</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 565 035</b>	<b>3 902 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 035 177</b>	<b>3 775 266</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-45 406	-1 210 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 080 583</b>	<b>4 985 360</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 080 583</b>	<b>4 985 360</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	55 000 000	221 111
Konsernbidrag	8		1 992 135
Udekket tap	8	-1 147 303	
Overføringer annen egenkapital	8	-2 772 114	2 772 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 080 583</b>	<b>4 985 360</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	9 751 010	16 496 026
Investeringer i tilknyttet selskap	3	6 394 663	5 662 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 891 184	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 036 857</b>	<b>22 158 526</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 036 857</b>	<b>22 158 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5	77 208 034	7 301 313
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 208 034</b>	<b>7 301 313</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>863 840</b>	<b>67 178</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>78 071 874</b>	<b>7 368 491</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 108 731</b>	<b>29 527 017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	3 191 594	3 191 594
Overkurs	8	10 127 748	11 275 051
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 319 342</b>	<b>14 466 645</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	8		2 772 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>2 772 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 319 342</b>	<b>17 238 759</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	181 628	227 034
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>181 628</b>	<b>227 034</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>181 628</b>	<b>227 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	5	86 607 761	12 061 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 607 761</b>	<b>12 061 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 789 389</b>	<b>12 288 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 108 731</b>	<b>29 527 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 371622

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 129 483  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CIBORA EIENDOM II AS  
Forretningsadresse: Tollbugata 49  
3044 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf-Erik Halmrast  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2021



Organisasjonsnr: 921 129 483  
CIBORA EIENDOM II AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-3 000	85 575
Annen driftskostnad	2	532 858	41 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>529 858</b>	<b>127 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-529 858</b>	<b>-127 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		51 468 963	3 923 566
Annen finansinntekt		117 052	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 586 015</b>	<b>3 923 566</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		20 980	18 008
Annen finanskostnad			3 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 980</b>	<b>21 101</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 565 035</b>	<b>3 902 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 035 177</b>	<b>3 775 266</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-45 406	-1 210 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 080 583</b>	<b>4 985 360</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 080 583</b>	<b>4 985 360</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	55 000 000	221 111
Konsernbidrag	8		1 992 135
Udekket tap	8	-1 147 303	
Overføringer annen egenkapital	8	-2 772 114	2 772 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 080 583</b>	<b>4 985 360</b>



Organisasjonsnr: 921 129 483  
CIBORA EIENDOM II AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	9 751 010	16 496 026
Investeringer i tilknyttet selskap	3	6 394 663	5 662 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 891 184	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 036 857</b>	<b>22 158 526</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 036 857</b>	<b>22 158 526</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	5	77 208 034	7 301 313
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 208 034</b>	<b>7 301 313</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 840	67 178
--	--	---------	--------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>78 071 874</b>	<b>7 368 491</b>
-------------------------	--	-------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 108 731</b>	<b>29 527 017</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	3 191 594	3 191 594
Overkurs	8	10 127 748	11 275 051
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 319 342</b>	<b>14 466 645</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8		2 772 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>2 772 114</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 319 342</b>	<b>17 238 759</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	181 628	227 034
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>181 628</b>	<b>227 034</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>181 628</b>	<b>227 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	5	86 607 761	12 061 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 607 761</b>	<b>12 061 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 789 389</b>	<b>12 288 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 108 731</b>	<b>29 527 017</b>



Organisasjonsnr: 921 129 483  
CIBORA EIENDOM II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

9

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	100000.00	1.00	100000.00
B-aksjer	538322.00	1.00	538322.00
C-aksjer	2553272.00	1.00	2553272.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Cibora Eiendom AS	638322.00	20.00%	A-aksjer B-aksjer
Camilla Halmrast AS	79713.00	2.50%	C-aksjer
Caroline Halmrast AS	79713.00	2.50%	C-aksjer
Charlotte Halmrast AS	79713.00	2.50%	C-aksjer
Christian Halmrast AS	79713.00	2.50%	C-aksjer
Newco Camilla AS	558605.00	17.50%	C-aksjer
Newco Caroline AS	558605.00	17.50%	C-aksjer
Newco Charlotte AS	558605.00	17.50%	C-aksjer
Newco Christian AS	558605.00	17.50%	C-aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	3191594.00	100.00%

Note

2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note



## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	
Daglig leder			
Styret			75000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			75000.00

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15625.00	18750.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34213.00	22875.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49838.00	41625.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

3

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Cibora Eiendomsutvikling AS	100.00%	100.00%	2459828.00	-1095659.00
Hotvet Næringspark AS	100.00%	100.00%		
Guldlisten ANS	75.00%	75.00%		-27974.00
Prosjektas AS	31.25%	31.25%	10779278.00	-2077955.00
SPG Gulskogen Stasjon AS	40.20%	40.20%	128410.00	-306151.00



Andel i det ansvarlige selskapet er oppført til egenkapitalmetoden.  
Aksjer i Cibora Eiendomsutvikling AS og Hotvet Næringspark AS er oppført til historisk kost etter eventuelle nedskrivninger.  
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Cibora Eiendom II AS	Tollbugata 49 3044 DRAMMEN 0602 Drammen



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cibora Eiendom II AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cibora Eiendom II AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 27.05.2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: WVA7E-IQEKY-NWZ60-YAVDO-CU500-VLC35



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Karlsen\Thomas Anfinrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 81.167.xxx.xxx

2021-05-27 13:00:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: WVATE-IQEKY-NWZ6O-YAVDO-CU500-VLC35

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Cibora Eiendom II AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**



**Cibora Eiendom II AS**

**Resultatregnskap 31.12.19**

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-3 000	85 575
Annen driftskostnad	2	532 858	41 624
Sum driftskostnader		529 858	127 199
Driftsresultat		-529 858	-127 199
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		51 468 963	3 923 566
Annen finansinntekt		117 052	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		20 980	18 008
Annen finanskostnad		0	3 093
Netto finansposter		51 565 035	3 902 465
Ordinært resultat før skattekostnad		51 035 177	3 775 266
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-45 406	-1 210 094
<b>Årsresultat</b>		51 080 583	4 985 360
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	55 000 000	221 111
Konsernbidrag	8	0	1 992 135
Overføringer annen egenkapital	8	-2 772 114	2 772 114
Udekket tap	8	-1 147 303	0
Sum disponert		51 080 583	4 985 360



## Cibora Eiendom II AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	9 751 010	16 496 026
Investeringer i tilknyttet selskap	3	6 394 663	5 662 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 891 184	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>22 036 857</u>	<u>22 158 526</u>
Sum anleggsmidler		<u>22 036 857</u>	<u>22 158 526</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	<u>77 208 034</u>	<u>7 301 313</u>
Sum fordringer		<u>77 208 034</u>	<u>7 301 313</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>863 840</u>	<u>67 178</u>
Sum omløpsmidler		<u>78 071 874</u>	<u>7 368 491</u>
Sum eiendeler		<u>100 108 731</u>	<u>29 527 017</u>

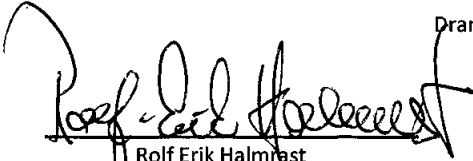


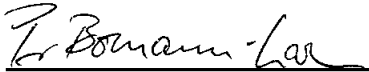
**Cibora Eiendom II AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	3 191 594	3 191 594
Overkurs	8	10 127 748	11 275 051
Sum innskutt egenkapital		13 319 342	14 466 645
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	0	2 772 114
Sum opptjent egenkapital		0	2 772 114
Sum egenkapital		13 319 342	17 238 759
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	181 628	227 034
Sum avsetning for forpliktelser		181 628	227 034
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	5	86 607 761	12 061 224
Sum kortsiktig gjeld		86 607 761	12 061 224
Sum gjeld		86 789 389	12 288 258
Sum egenkapital og gjeld		100 108 731	29 527 017

31. desember 2020  
Drammen, 19. april 2021

  
Rolf Erik Halmrast  
daglig leder, styreleder

  
Per Bomann-Larsen  
styremedlem



## Cibora Eiendom II AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cibora Eiendom II AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

	Styret
Annen godtgjørelse	75 000

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	15 625	18 750
Andre tjenester	34 213	22 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Cibora Eiendomsutvikling AS	Drammen	100 %	100 %	-1 095 659	2 459 828	5 414 241
Hotvet Næringspark AS	Drammen	100 %	100 %	0	0	4 408 475
Guldsten ANS	Drammen	75 %	75 %	-27 974	0	-71 706
Sum				-1 123 633	2 459 828	9 751 010

Andel i det ansvarlige selskapet er oppført til egenkapitalmetoden. Aksjer i Cibora Eiendomsutvikling AS og Hotvet Næringspark AS er oppført til historisk kost etter eventuelle nedskrivninger.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Prosjektas AS	Drammen	31 %	31 %	-2 077 955	10 779 278	6 183 312
SPG Gulskogen Stasjon AS	Oslo	40 %	40 %	-306 151	128 410	211 351
Sum				-2 384 106	10 907 688	6 394 663

#### Note 4 - Fordringer og gjeld

<i>Andre fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fordringer Hotvet Bolig Holding AS	57 965 055	0



## Cibora Eiendom II AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	5 911 184	3 377 813
Mottatt konsernbidrag	227 944	3 923 566
Sum	<u>6 139 128</u>	<u>7 301 379</u>

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	27 655 662	5 625 239
Avsatt konsernbidrag	0	4 036 354
Sum	<u>27 655 662</u>	<u>9 661 593</u>

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	0	887 998
Endring utsatt skatt	-45 406	-2 098 092
Årets totale skattekostnad	<u>-45 406</u>	<u>-1 210 094</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	51 035 178	3 775 266
Permanente forskjeller	-552	3 093
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	20 979	18 008
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	185 414	239 987
Resultatført konsernbidrag	-227 944	-3 923 566
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>-51 241 019</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-227 944	112 788
Mottatt konsernbidrag	227 944	3 923 566
Ytet konsernbidrag	0	-4 036 354
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	825 581	1 031 976
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	181 628	227 035

---



## Cibora Eiendom II AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Konsernforhold

Selskapets morselskap er Cibora Eiendom AS, som har forretningskontor i Drammen. Cibora Eiendom AS utarbeider ikke konsernregnskap etter unntak i RL § 3-2(4).

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 191 594	11 275 051	2 772 114	17 238 759
Årsresultat	0	-1 147 303	-2 772 114	-3 919 417
Egenkapital 31.12.2020	3 191 594	10 127 748	0	13 319 342

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	100 000	1	100 000
B-aksjer	538 322	1	538 322
C-aksjer	2 553 272	1	2 553 272
Sum	3 191 594		3 191 594

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Cibora Eiendom AS	100 000	538 322	0	20,00 %	55,14 %
Camilla Halmrast AS	0	0	79 713	2,50 %	1,40 %
Caroline Halmrast AS	0	0	79 713	2,50 %	1,40 %
Charlotte Halmrast AS	0	0	79 713	2,50 %	1,40 %
Christian Halmrast AS	0	0	79 713	2,50 %	1,40 %
Newco Camilla AS	0	0	558 605	17,50 %	9,81 %
Newco Caroline AS	0	0	558 605	17,50 %	9,81 %
Newco Charlotte AS	0	0	558 605	17,50 %	9,81 %
Newco Christian AS	0	0	558 605	17,50 %	9,81 %
Sum	100 000	538 322	2 553 272	100,00 %	100,00 %

#### Note 10 - Hendelse etter balansedagen

I mars 2020 ble Norge rammet av Covid 19-utbruddet, omtalt som "koronakrisen". Hendelsen betraktes å ha oppstått i 2020 og fortsetter inn i 2021. Basert på selskapets drift og balanse, er det ikke forventet at selskapet skal ha vesentlige effekter på kort sikt som følge av koronakrisen.



## Cibora Eiendom II AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cibora Eiendom II AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Annen godtgjørelse	Styret
	75 000

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	15 625	18 750
Andre tjenester	34 213	22 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Cibora Eiendomsutvikling AS	Drammen	100 %	100 %	-1 095 659	2 459 828	5 414 241
Hotvet Næringspark AS	Drammen	100 %	100 %	0	0	4 408 475
Guldlisten ANS	Drammen	75 %	75 %	-27 974	0	-71 706
Sum				-1 123 633	2 459 828	9 751 010

Andel i det ansvarlige selskapet er oppført til egenkapitalmetoden. Aksjer i Cibora Eiendomsutvikling AS og Hotvet Næringspark AS er oppført til historisk kost etter eventuelle nedskrivninger.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Prosjektas AS	Drammen	31 %	31 %	-2 077 955	10 779 278	6 183 312
SPG Gulskogen Stasjon AS	Oslo	40 %	40 %	-306 151	128 410	211 351
Sum				-2 384 106	10 907 688	6 394 663

#### Note 4 - Fordringer og gjeld

<i>Andre fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fordringer Hotvet Bolig Holding AS	57 965 055	0



### Cibora Eiendom II AS

---

#### Noter til regnskapet for 2020

##### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	5 911 184	3 377 813
Mottatt konsernbidrag	227 944	3 923 566
Sum	<u>6 139 128</u>	<u>7 301 379</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld	27 655 662	5 625 239
Avsatt konsernbidrag	0	4 036 354
Sum	<u>27 655 662</u>	<u>9 661 593</u>

##### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	0	887 998
Endring utsatt skatt	-45 406	-2 098 092
Årets totale skattekostnad	<u>-45 406</u>	<u>-1 210 094</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	51 035 178	3 775 266
Permanente forskjeller	-552	3 093
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	20 979	18 008
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	185 414	239 987
Resultatført konsernbidrag	-227 944	-3 923 566
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>-51 241 019</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-227 944	112 788
Mottatt konsernbidrag	227 944	3 923 566
Ytet konsernbidrag	0	-4 036 354
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	825 581	1 031 976
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	181 628	227 035

---



## Cibora Eiendom II AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Konsernforhold

Selskapets morselskap er Cibora Eiendom AS, som har forretningskontor i Drammen. Cibora Eiendom AS utarbeider ikke konsernregnskap etter unntak i RL § 3-2(4).

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 191 594	11 275 051	2 772 114	17 238 759
Årsresultat	0	-1 147 303	-2 772 114	-3 919 417
Egenkapital 31.12.2020	3 191 594	10 127 748	0	13 319 342

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	100 000	1	100 000
B-aksjer	538 322	1	538 322
C-aksjer	2 553 272	1	2 553 272
Sum	3 191 594		3 191 594

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Cibora Eiendom AS	100 000	538 322	0	20,0 %	55,14 %
Camilla Halmrast AS	0	0	79 713	2,5 %	1,40 %
Caroline Halmrast AS	0	0	79 713	2,5 %	1,40 %
Charlotte Halmrast AS	0	0	79 713	2,5 %	1,40 %
Christian Halmrast AS	0	0	79 713	2,5 %	1,40 %
Newco Camilla AS	0	0	558 605	17,5 %	9,81 %
Newco Caroline AS	0	0	558 605	17,5 %	9,81 %
Newco Charlotte AS	0	0	558 605	17,5 %	9,81 %
Newco Christian AS	0	0	558 605	17,5 %	9,81 %
Sum	100 000	538 322	2 553 272	100,0 %	100,00 %

#### Note 10 - Hendelse etter balansedagen

I mars 2020 ble Norge rammet av Covid 19-utbruddet, omtalt som "koronakrisen". Hendelsen betraktes å ha oppstått i 2020 og fortsetter inn i 2021. Basert på selskapets drift og balanse, er det ikke forventet at selskapet skal ha vesentlige effekter på kort sikt som følge av koronakrisen.